

# Gemert Doonheide III

## Stedenbouwkundig plan



Augustus 2025  
210205





**SAB**

bezoekadres:  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:  
Postbus 479  
6800 AL  
Arnhem



**Opdrachtgever**  
Keizersberg Vastgoed

**Projectnummer**  
210205

**Datum**  
Augustus 2025



# Inhoudsopgave

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 01. Inleiding                      | 4  |
| Aanleiding                         | 4  |
| Plangebied                         | 4  |
| Leeswijzer                         | 4  |
| 02. Context en analyse             | 6  |
| 03. Stedenbouwkundig plan          | 8  |
| Planbeschrijving                   | 8  |
| Gevelaanzicht Handelseweg          | 10 |
| Ontsluitingsroutes autoverkeer     | 13 |
| Ontsluitingsroutes langzaamverkeer | 14 |
| Profielen                          | 15 |
| Programma en parkeren              | 21 |
| Bomen                              | 24 |
| 04. Sfeer openbare ruimte          | 25 |
| Groenzones                         | 25 |
| Water                              | 28 |
| Spelen                             | 30 |
| Verharding en parkeren             | 32 |
| Straatmeubilair en verlichting     | 34 |



# 1. Inleiding

## Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor Doonheide Noord III in Gemert. Keizersberg is voornemens om Doonheide III te ontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt, waarmee de noordrand van Gemert tussen de Handelseweg en de Boekelseweg tot afronding komt.

De gemeente Gemert-Bakel wil in de komende jaren 2400 woningen bouwen. De ambitie om het plangebied tot woningen te ontwikkelen past daar goed bij. Keizersberg heeft aan SAB gevraagd voorliggend stedenbouwkundig plan op te stellen, dat in samenwerking met de gemeente Gemert-Bakel tot stand is gekomen.

## Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Doonheide in de gemeente Gemert-Bakel. Het vormt samen met Doonheide I en Doonheide II de noordrand van het dorp Gemert. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Peelsche Loop en ten noorden daarvan ligt de N605. De uitbreidingswijk Doonheide I bevindt zich in het westen en de ontsluitingsweg Handelseweg in het oosten. Aan de zuidzijde vormt de Doonheide met enkele in te passen woonpercelen de plangrens. De locatie heeft in hoofdzaak een agrarisch karakter. Binnen het plangebied ligt een voormalig agrarische woning met bedrijfsgebouwen.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de context en uitgangspunten voor de ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse wordt verwezen naar de lagenbenadering waarin nader op de gewenste ontwikkelingsrichting wordt ingegaan. Hoofdstuk 3 behandelt het stedenbouwkundig plan. Tot slot komen in hoofdstuk 4 de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte aan bod.

Parallel aan dit document is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat meer inzicht geeft in de gewenste sfeer van de bebouwing en erfinrichting (hagenplan).



Plangebied





*Het plangebied gezien vanaf de Peelsche Loop met op de achtergrond de percelen aan de Doonheide*



## 2. Context en analyse

Middels een lagenbenadering (zie bijlage) is onderzocht of de ontwikkeling van woningbouw in Doonheide III een passende ontwikkelingsrichting is voor het gebied en welke uitgangspunten daarvoor dan van toepassing zijn. Hiernaast is de uitgangspuntenkaart afgebeeld die gebaseerd is op de conclusies uit de lagenbenadering en het vertrekpunt vormt voor het stedenbouwkundig plan.

De ondergrond geeft een goede basis voor de nieuwe functie als woongebied waarbij zorgvuldig naar de afwatering van het gebied gekeken moet worden. De karakteristiek als open gebied zal verdwijnen, maar er zijn veel aanleidingen vanuit archeologie en cultuurhistorie in de ondergrond om het verleden van gebied leesbaar te houden en zo betekenis te geven aan de plek. In het nieuwe ontwerp kan dit als uitgangspunt meegenomen worden. Te denken valt aan:

- de historische loop van de Peelsche Loop;
- de oude verbindingsweg door het plangebied;
- de restanten van een erf langs deze weg
- verwijzingen naar de landweer

De uitbreiding van Doonheide III zal qua inbedding in het netwerk vergelijkbaar zijn aan Doonheide I en II met dit verschil dat de hoofdontsluiting vanaf de Handelseweg moet geschieden voor 90% (en een secundaire ontsluiting voor 10% op de Doonheide). Het realiseren van een goede waterhuishouding is noodzakelijk bij de ontwikkeling. Daarbij liggen er kansen om verschillende netwerken in samenhang te versterken.

De Peelsche Loop is een belangrijke (ecologische) groenstructuur in het landschap. Het behoud en het versterken van deze zone is belangrijk om mee te nemen in de ontwikkeling. Denk hierbij aan een groene overgang van het

plangebied op deze zone, afstand van hoge bebouwing tot de bomen in deze zone en aansluiting van voetpaden op de voetpaden in deze zone.

De ontwikkeling van Doonheide III vormt een nieuwe toevoeging aan de occupatielaag. Door het gebied in één keer te ontwikkelen zijn er mogelijkheden om rekening te houden met de geschiedenis van het gebied en hiernaar te verwijzen. Hierbij zijn vanuit landschap vooral de noord-zuid structuren van belang en de mogelijke verdeling in kamers. Voor de verkaveling is de mate van verdichting langs de Doonheide en de stedenbouwkundige structuur (en religieuze route) langs de Handelseweg relevant. Aan de Handelseweg is een samenhangende visie op het beeld langs de Handelseweg van belang. Hier zijn grotere volumes mogelijk met ruimte daartussen. Tevens is aansluiting op de langgevelboerderij ten zuiden van de Doonheide van belang.

Aan de Doonheide is het wenselijk om grotere kavels met lintbebouwing door te zetten en zorgvuldig in te passen in het bestaande landelijke karakter.

Vanaf de fietsbrug over de N 605 is er een overzicht over het plangebied en de aansluiting van het gebied op de Peelsche Loop en de Lieve Vrouwesteeg. Langs de Lieve Vrouwesteeg is het van belang om rekening te houden met de bestaande groene buffer tussen de woonwijk en de landschappelijke zone richting de Peelsche Loop.

De ontwikkeling tot woongebied met een goed woon- en leefklimaat is een passende ontwikkelingsrichting van het gebied, die mooi aansluit op de reeds ingezette ontwikkeling met de realisatie van Doonheide I en

II. Cultuurhistorische en landschapselementen kunnen aanleidingen zijn in het ontwerp. Voor een goed- woon en leefklimaat is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt.

### Legenda

|                                                                                       |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|    | Doonheide I                                      |
|    | Oorspronkelijke lintbebouwing                    |
|    | Nieuwe lintbebouwing                             |
|    | Achterkanten van woningen/kavels                 |
|   | Plangebied                                       |
|  | Refereren naar historische ligging Peelsche Loop |
|  | Refereren naar verdwenen Oude Handelseweg        |
|  | Inzetten op noord-zuid verbindingen              |
|  | Bestaande infrastructuur                         |
|  | Nieuwe ontsluiting Handelseweg 90%               |
|  | Nieuwe ontsluiting Doonheide 10%                 |
|  | Historische loop landweer                        |
|  | Vrije ruimte waterschap                          |
|  | Samenhangende ontwikkeling langs de Handelseweg  |
|  | Bestaande bomen                                  |
|  | Aanhelen bestaande bomen Lodderdijk/Handelseweg  |
|  | Bufferzone Lieve Vrouwesteeg                     |
|  | Bestaande keskes                                 |
|  | Religieuze route                                 |







### 3. Stedenbouwkundig plan

#### Planbeschrijving

In Doonheide Noord III staat net als in Doonheide Noord I en II het realiseren van noord-zuidverbindingen richting de ecologische zone rond de Peelsche Loop centraal. Bij het ontwerp zijn een aantal elementen meegenomen die vanuit cultuurhistorie en archeologie specifiek zijn voor Doonheide Noord III, waardoor de woonbuurt een eigen identiteit krijgt.

De belangrijkste aanleiding is de vroegere loop van de Peelsche Loop die in archeologisch onderzoek naar voren is gekomen. Deze loop wordt teruggebracht in de vorm van een wadizone die door de nieuwe woonbuurt slingert, gedeeltelijk de nieuwe hoofdontsluiting volgt en uitmondt in de centrale groene wig. Daarnaast wordt de Oude Handelseweg teruggebracht als de oostelijke begrenzing van de centrale groene wig. Waar de centrale groene wig aansluit op de Doonheide, wordt lucht gegeven aan het historische lint door een ruime opening in het lint, waardoor het voetpad langs de Melkster een verbinding krijgt richting de Peelsche Loop. In deze zone wordt de entree voor langzaam verkeer naar Doonheide-Noord III gemarkeerd door de Landweer zichtbaar te maken, die hier vroeger liep. Het historische lint langs de Doonheide wordt aangevuld met losse bebouwing met een landelijke uitstraling.

De Handelseweg is de belangrijkste ontsluitingsroute voor autoverkeer. Een nieuwe kruising biedt toegang tot de centrale hoofdweg die door het gebied slingert. In het oostelijk deel ligt deze langs de wadizone (oude Peelsche Loop). Na de centrale groene wig versmalt het profiel en ontsluit deze met een lus de woningen aan de westelijke wiggen. Rijwoningen zijn gesitueerd aan de twee autovrije wiggen die aansluiten op de parkzone langs de Peelsche Loop. Zij parkeren in clusters met groen omzoomde parkeerplaatsen langs de hoofdweg. De lus langs de noordrand biedt ruimte voor langsparkeren.

Twee-onder-één -kapwoningen aan de noordzijde zorgen voor een informele dorpsrand langs de Peelsche Loop. Voor fietsers en voetgangers zijn er tevens verbindingen met de Onze Lieve Vrouwesteeg en de fietsbrug over de Noord-Om.

De centrale groene wig wordt aan weerszijden door bebouwingswanden begeleid. Zo krijgt de wig een duidelijke begrenzing en genieten veel bewoners van de groene omgeving. In de wig is een trapveldje gesitueerd en een bijzonder blokje 'parkwoningen'. Deze woningen hebben een kleine privé buitenruimte en genieten van wonen in het park. De markante hoek in de kromming van de hoofdweg en op de kruising met de centrale groene wig wordt geaccentueerd met een appartementengebouw met een dorpse schaal en maat.

In oostelijke richting begeleiden rijwoningen en enkele dwars geplaatste vrijstaande woningen de slingerende hoofdweg. Hiervandaan zijn een tweetal lussen om de woningen in het gebied te ontsluiten. De noordelijke lus kent een zelfde opzet als aan de westzijde met lossere bebouwing aan de noordelijke rand. In dit bouwveld zijn de parkeerhoven aan de binnenzijde van de bebouwing gesitueerd, zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht zijn en toch op korte loopafstand van de woningen. In de zuidelijke lus is een tweetal parkeerkeffers gesitueerd. Een informele groene verbinding door het noordelijke bouwveld zorgt ervoor dat de parkzone langs de Peelsche Loop ook voor deze woningen dichtbij is.

De bebouwing aan de Handelseweg vormt straks het visitekaartje voor Doonheide-Noord III. Hier zijn drie complexen gesitueerd op ruimte onderlinge afstand. De

complexen refereren met een frontbreedte van circa 30m aan de historische langgevelboerderijen. Aan de zuidzijde is een kleinschalig hofje gesitueerd waarvan de bouwmassa aan de Handelseweg ook refereert aan een Langevelboerderij. Deze levensloopbestendige hofwoningen delen een collectieve buitenruimte, die ontmoeting stimuleert.

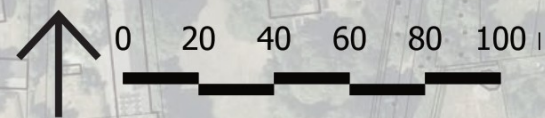
Aan weerszijden van de hoofdweg liggen twee appartementengebouwen die de entree naar Doonheide Noord-III markeren. Deze gebouwen kennen beiden een L-vorm waarbij parkeren is opgelost uit het zicht van de Handelseweg. In het noordelijke gebouw is tevens ruimte voor voorzieningen in de plint. De gebouwen krijgen overwegend langskappen, alleen het zuidelijke gebouw krijgt één markante kopgevel, die in silhouet verwijst naar de keskes langs de Handelseweg. Aan de voorzijde van de drie gebouwen is langs de Handelseweg ruimte voor een fietspad, bushalte en een bredere groenberm dan in de huidige situatie. Zo kan de bomenlaan worden aangevuld en een meer continue karakter krijgen. Aan de andere zijde liggen de complexen ook in een open ruimte die in ingevuld met groen en verwijst naar een oude wig die hier ooit was. Hier ligt tevens een secundaire ontsluiting voor autoverkeer op de Doonheide. Deze heeft een nadrukkelijk ondergeschikt profiel.

Alle nieuwe noord-zuid verbindingen komen samen in een nieuw aan te leggen parkzone langs de Peelsche Loop, waar bewoners en voorbijgangers een ommetje kunnen maken, kunnen spelen en elkaar kunnen ontmoeten. Tegelijkertijd wordt ervoor gezorgd dat deze activiteiten zoveel mogelijk buiten de Peelsche Loop plaatsvinden om verstoring van de natuur te voorkomen. Bovendien levert deze parkzone een belangrijke bijdrage aan de waterberging. Het vasthouden van water is van belang om de sponswerking van de bodem te versterken. In de wadi's kan water langzaam infiltreren in de bodem. Zo wordt een dorpse, groene en toekomstbestendige woonbuurt gerealiseerd waar het prettig wonen is.



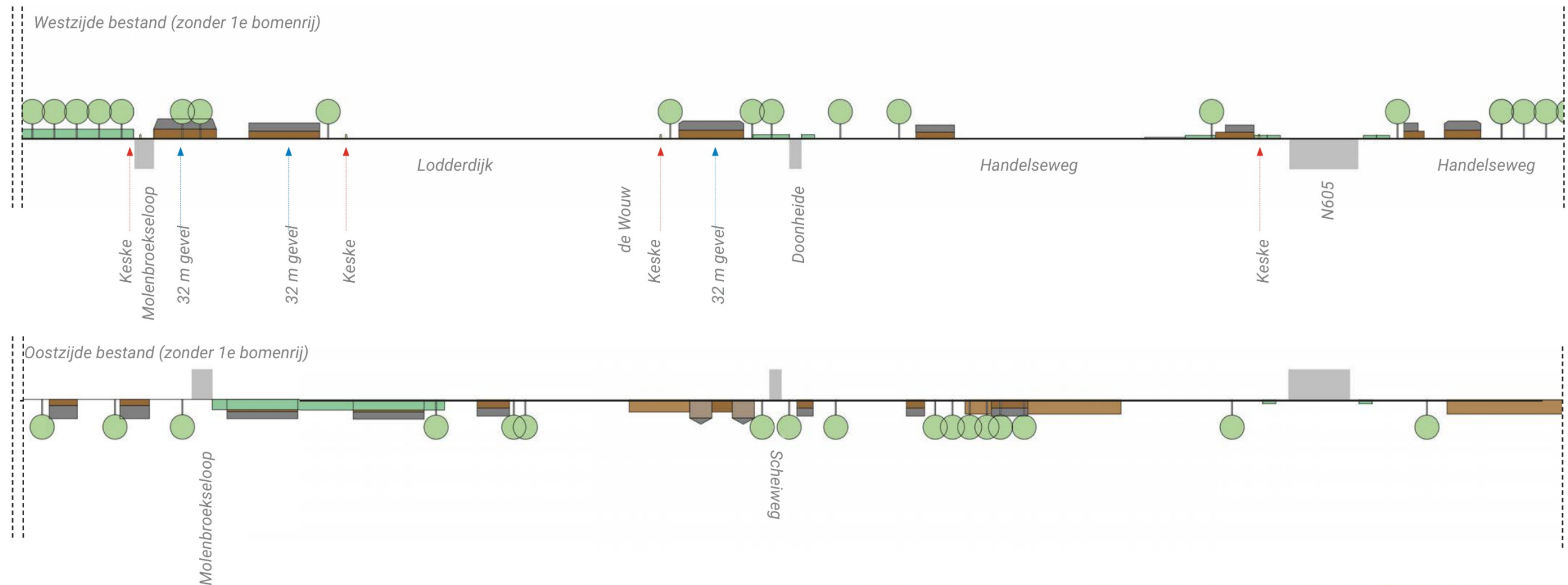
## Legenda

- Plangrens gebaseerd op kadastrale grenzen
- Plangrens gebaseerd op inmeting
- Woningen
- Kavels
- Parkeren op grasklinker
- Rijbaan
- Fietspad
- Voetpad
- Voetpad halfverharding
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Bosje
- Haag
- Groenzone
- Wadi
- Verwijzing naar Landweer
- Trapveldje
- Speelplek speelaanleidingen





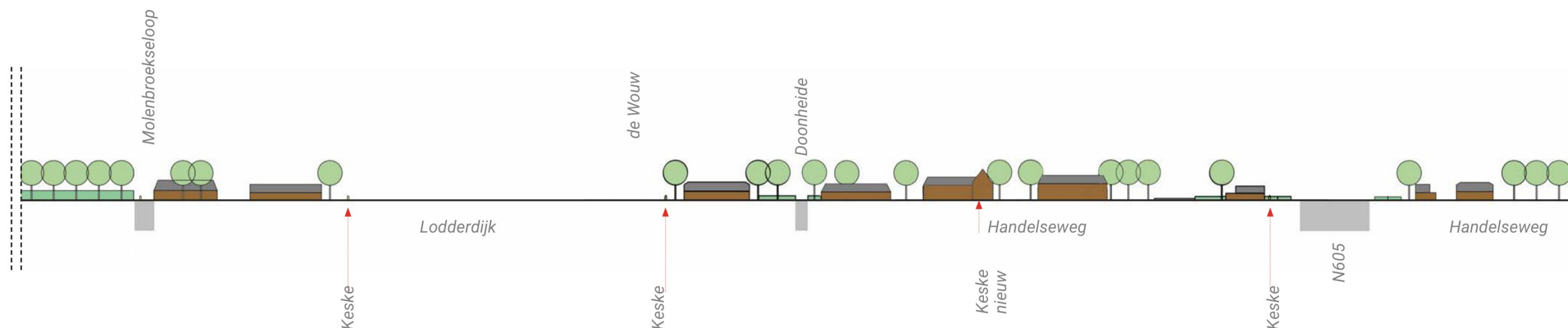
## Gevelaanzicht Handelseweg



Aan weerszijden van de Lodderdijk- Handelseweg is het straatbeeld heel anders. Aan de westzijde staat bebouwing dicht op de weg en zijn de Keskes markante elementen, behorende bij de religieuze route. Aan de oostzijde is de bebouwing veel grootschaliger met bedrijventerrein, Time Out en staan verder van de weg, met uitzondering van twee kantoorvilla's op de hoek van de Schieweg.







### Uitgangspunten ontwerp zone Handelseweg

- Voldoende ruimte in het openbare profiel voor de religieuze route, bestaande bomen in bredere groenberm, zodat bij een eventuele wegverbreding bomen herplant kunnen worden
- Bebouwing met een frontbreedte van circa 30m refereert aan de schaal en maat van langgevelboerderijen. Bebouwing op ruime afstand van elkaar, refererend aan 'open akkers'/ruimte bij erven.
- Zone als afzonderlijke zone herkenbaar houden, refererend naar de 'wig' die rond 1900 aanwezig was.
- Aansluiten in schaal en maat op de Doonheide en een oplopende bouwhoogte richting de Handelseweg.
- Benadrukken van de entree naar de nieuwe woonbuurt Doonheide III met tweetal poortgebouwen, waarbij een element dat verwijst naar Keske verbijzondering vormt.







*Vanaf Lodderdijk, ter hoogte van nr. 36 en kantoorvilla's, plangebied op de achtergrond*



*Vanaf Handelseweg zuidzijde, links de hofwoningen, rechts de appartementen*



*Dwarskap verwijzend naar 'keske' markeert de entree tot de woonbuurt Doonheide III*



*Open ruimte tussen de hofwoningen (links) en de appartementen (rechts) gezien vanaf de Handelseweg met erachter nieuwe woonbuurt*



## Ontsluitingsroutes autoverkeer



- Hoofdontsluiting vanaf de Handelseweg zorgt voor een snelle aansluiting op de Noordom
- Secundaire ontsluiting op de Doonheide
- Een ontsluiting voor hulpdiensten is mogelijk via de noordzijde van de centrale groene wig.

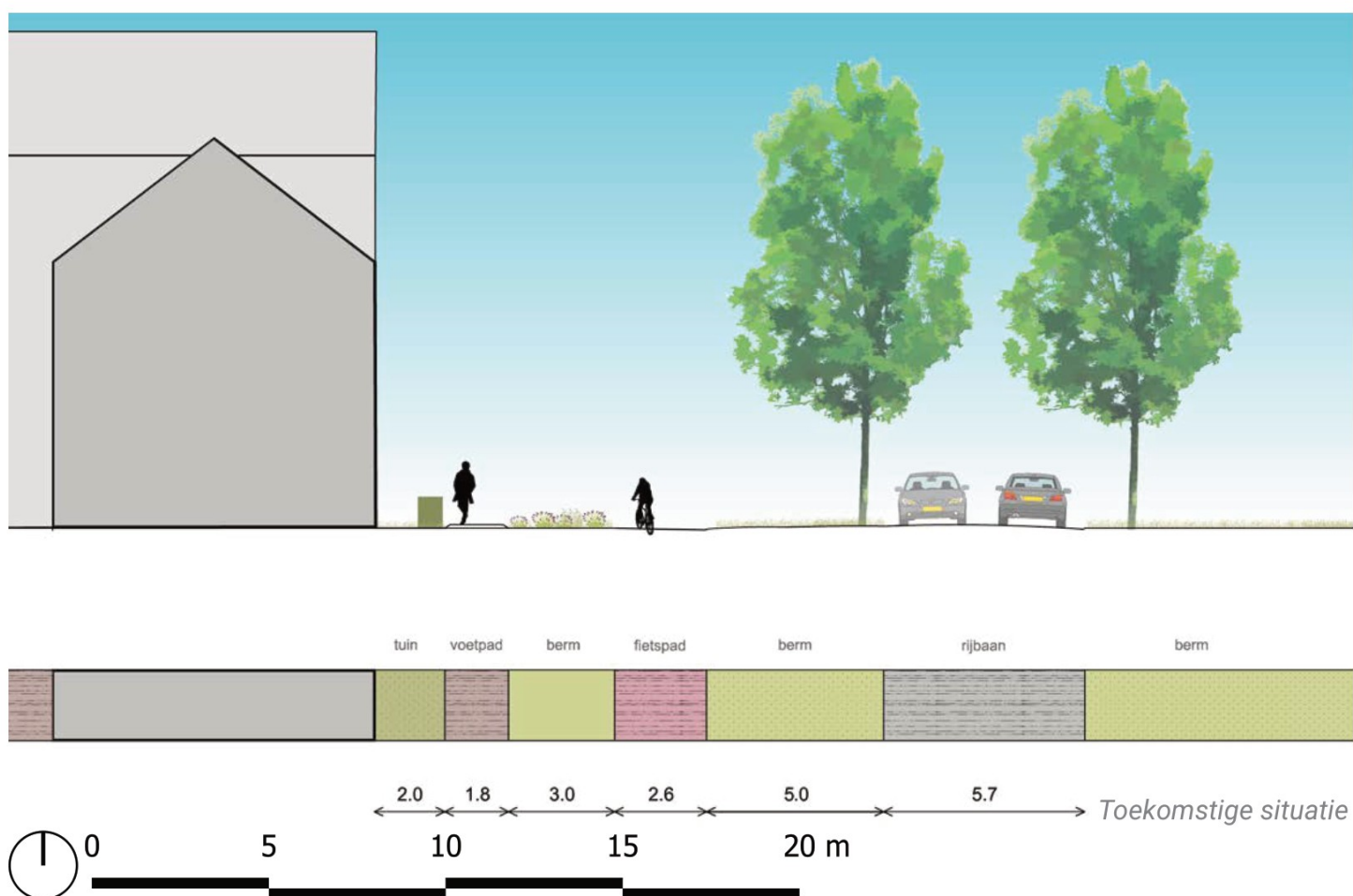
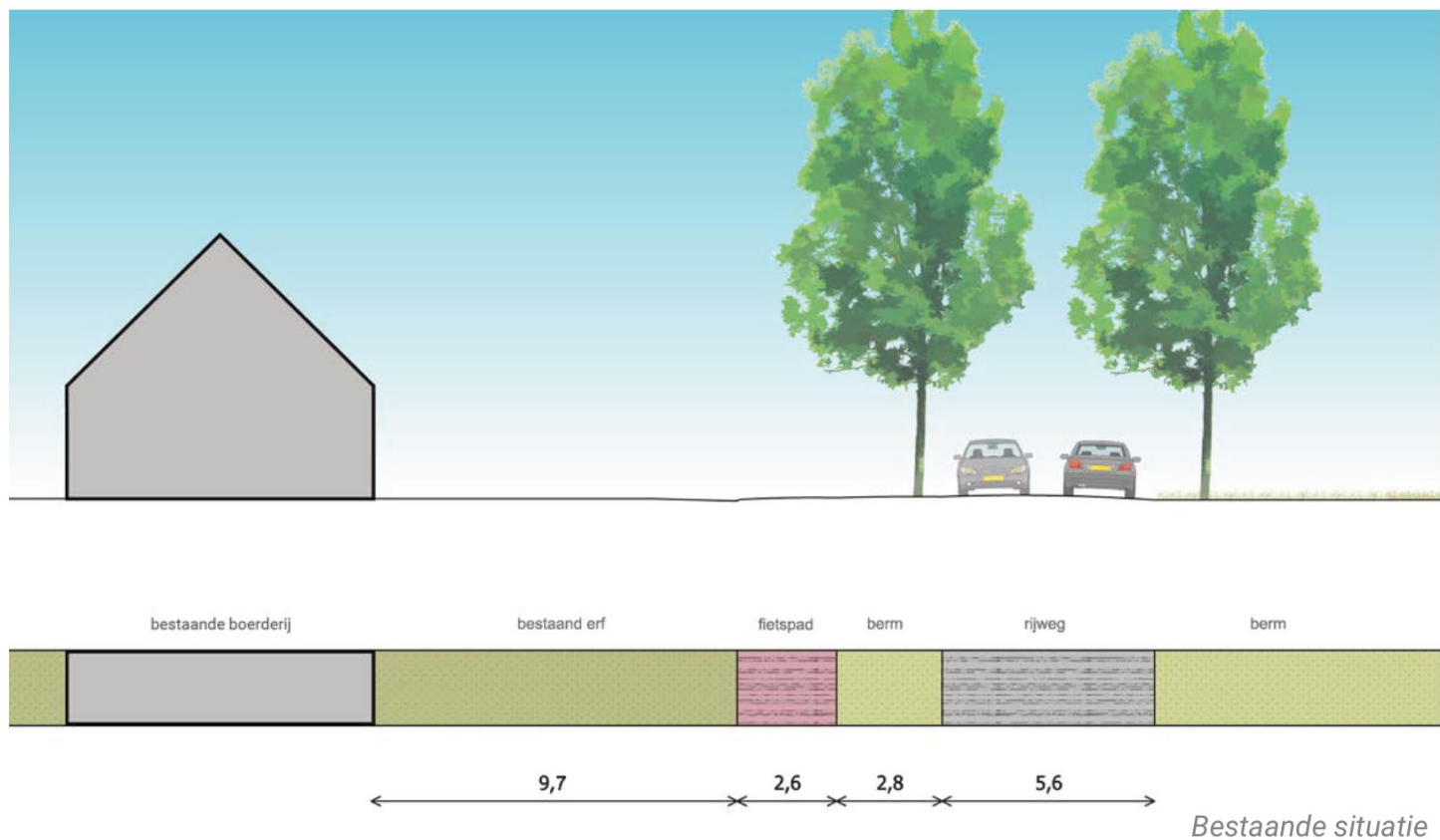


## Ontsluitingsroutes langzaam verkeer



- Ruimte voor fietspad langs de Handelseweg
- Lieve Vrouwesteeg als historische route behouden. Aansluiting op fietsroute over Lieve Vrouwesteeg.
- Langzaam verkeer heeft goede toegang tot het plan via de Doonheide (centrale wig). Dit vergroot ook de toegang tot de zone langs de Peelsche Loop vanuit de omgeving.
- In het plan zijn ommetjes door het groen in de buurt en langs de Peelsche Loop mogelijk via een uitgebreide voetpadenstructuur.



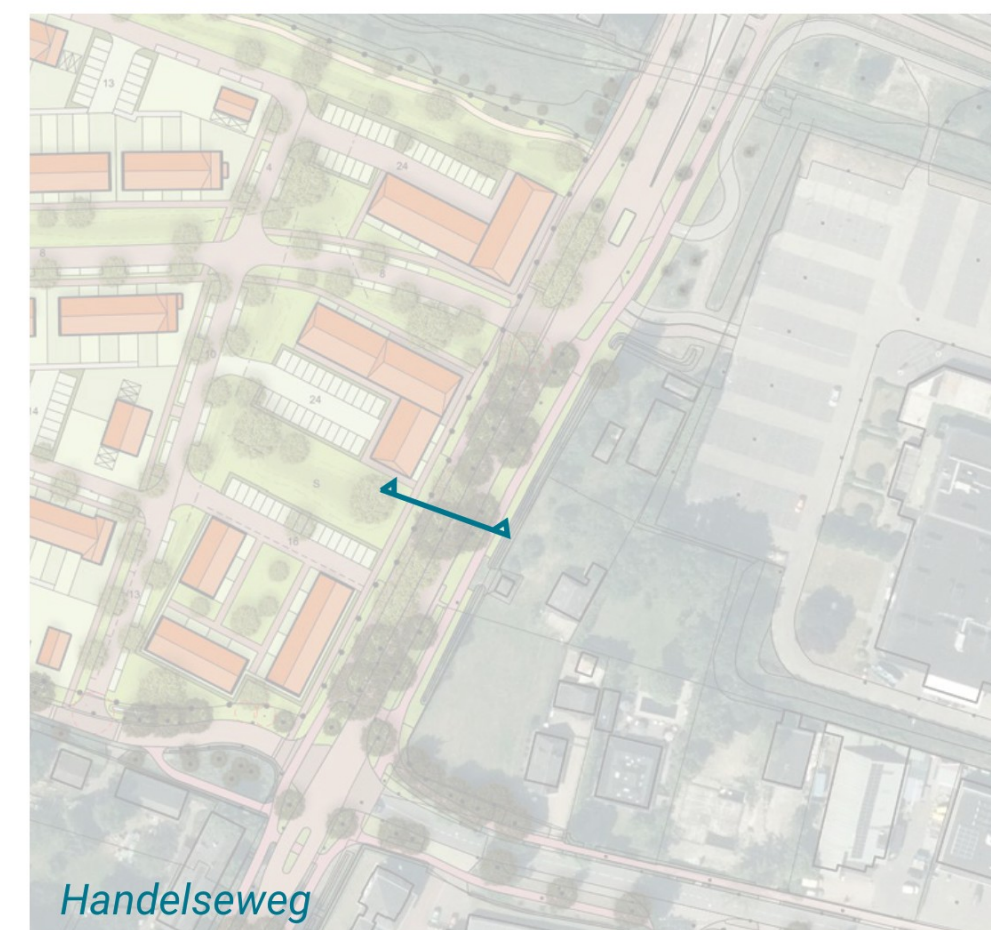


## Profielen

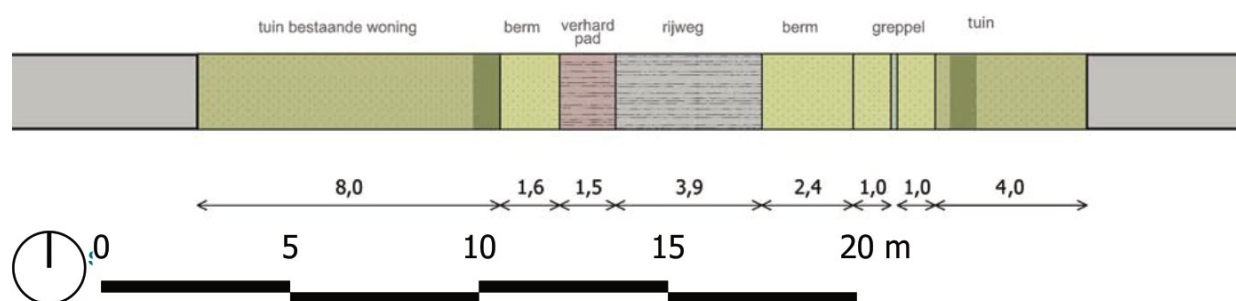
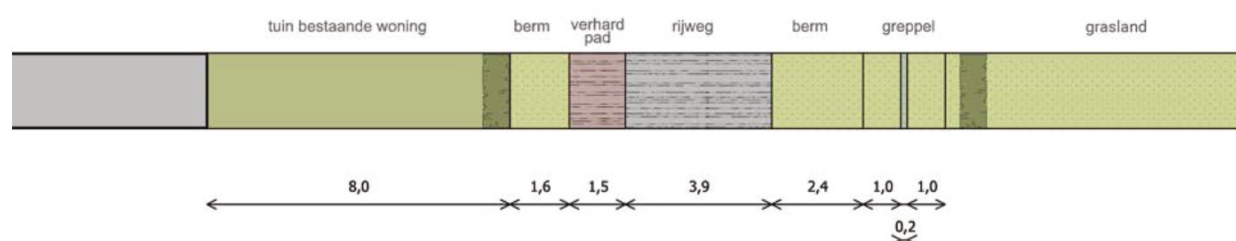
De profielen van de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk afgestemd op Doonheide I en de profielen uit het stedenbouwkunig plan voor Doonheide II. De intentie is daarbij om verharding zo efficiënt mogelijk in te zetten. Veelal maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van hetzelfde profiel. Het groen krijgt zoveel mogelijk het karakter van glooiend landschap waarin wadi's subtiel zijn ingepast. Hierdoor kan hemelwater veelal direct via de straat afstromen naar het groen om te infiltreren.

## Profiel Handelseweg

Langs de Handelseweg wordt het bestaande fietspad verlegd, zodat de bomen in een bredere groenberm komen te staan en bij eventuele wegverbreding in de toekomst herplant kunnen worden. Tevens biedt deze bredere berm in de toekomst ruimte voor een eventuele bushalte. Voor voetgangers wordt er een apart voetpad gerealiseerd.





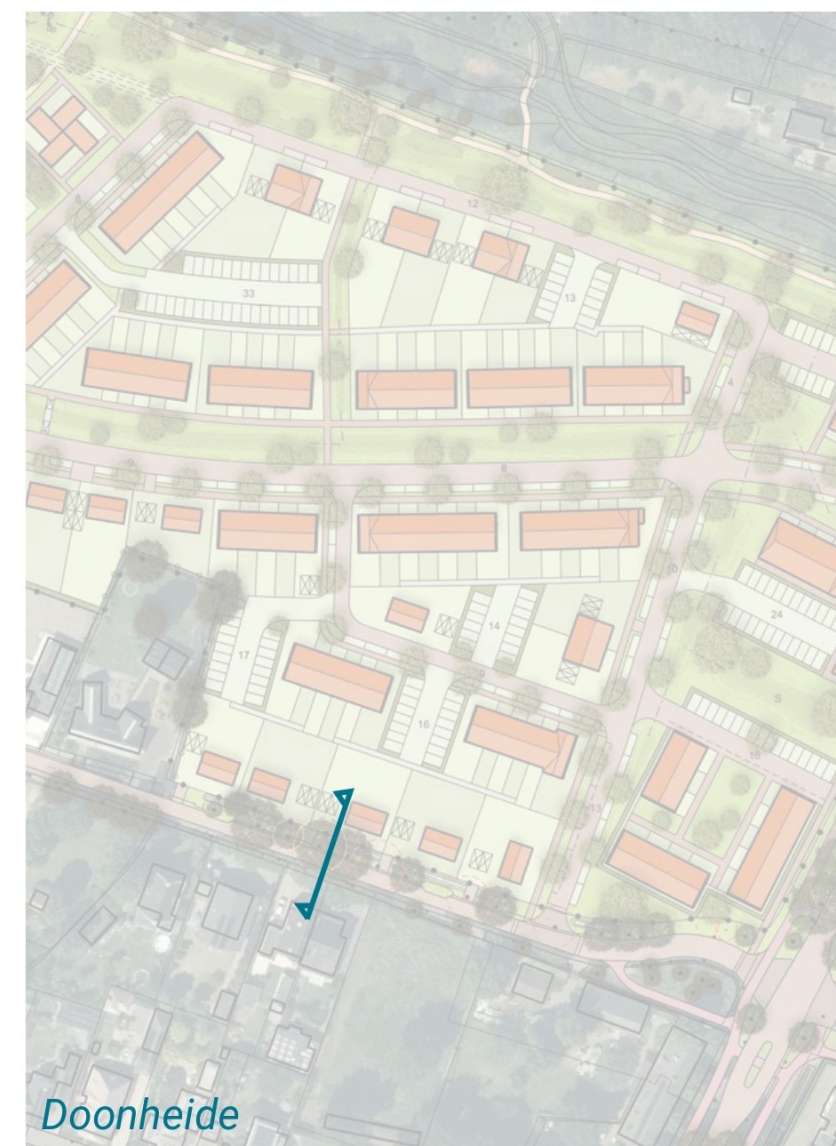


Bestaande situatie

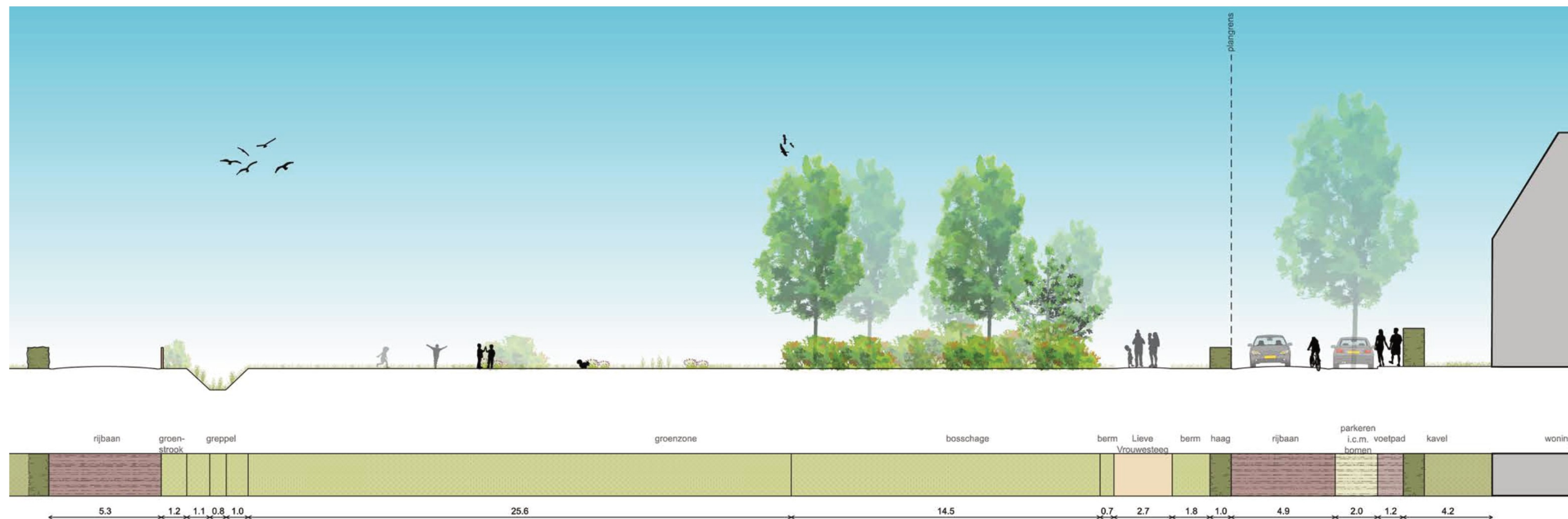
Toekomstige situatie

## Profiel Doonheide

Het huidige profiel van de openbare ruimte in de Doonheide blijft gehandhaafd. Parallel aan de Doonheide wordt nieuwe lintbebouwing toegevoegd die aansluit op de bestaande structuur van de Doonheide. De bestaande greppel en bomen worden, waar mogelijk, behouden. Hagen als erfafscheiding draagt bij aan het groene en dorpse beeld van de Doonheide.



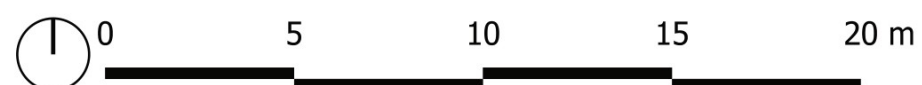




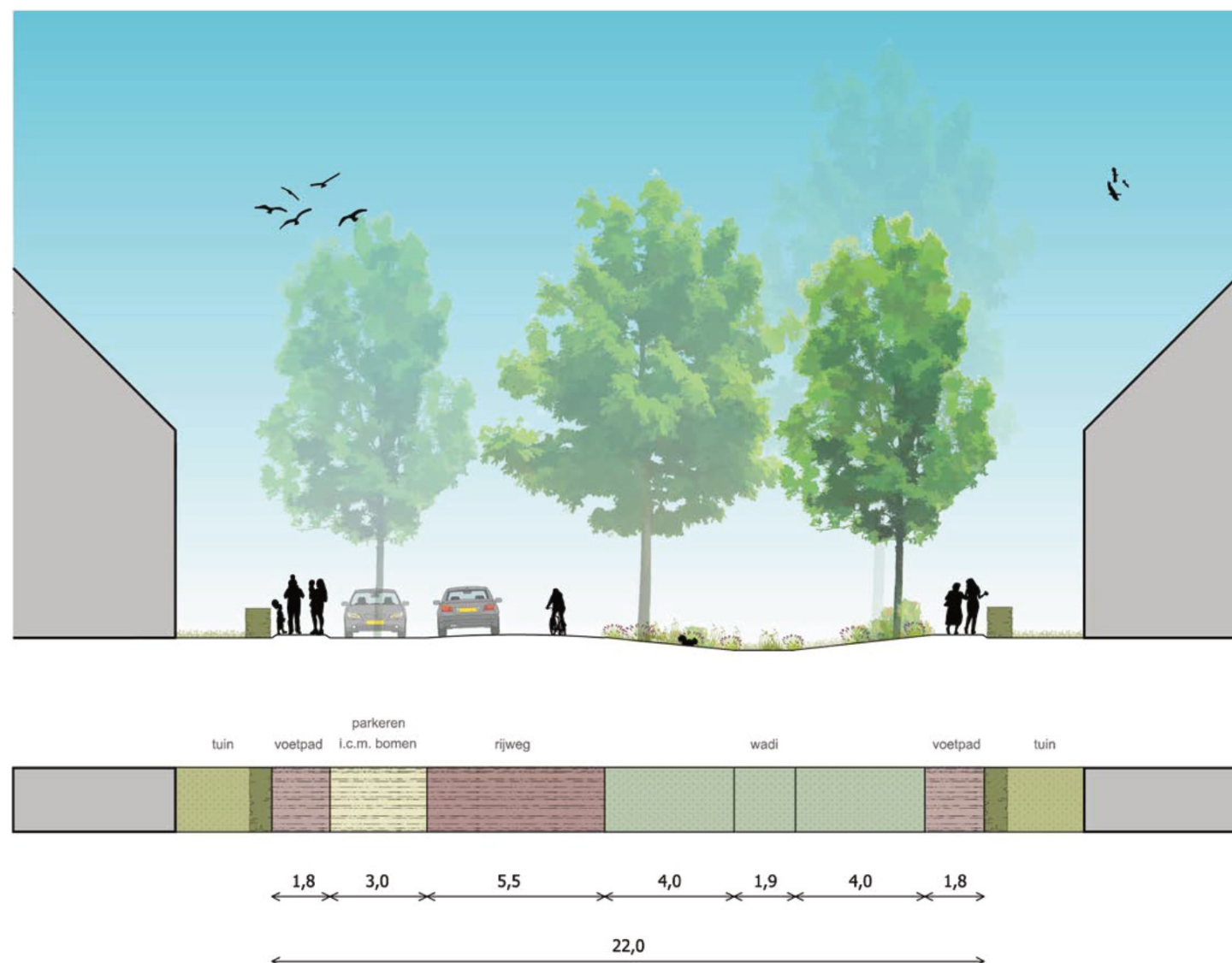
Toekomstige situatie

### Profiel Lieve Vrouwesteeg

Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 4,9 meter breed met langsparkeren, in combinatie met bomen, en een smal voetpad aan één zijde. Langs de Lieve Vrouwesteeg is het van belang om rekening te houden met de bestaande groene buffer tussen de woonwijk en de landschappelijke zone richting de Peelsche Loop. Door middel van een haag ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen de nieuwe weg en de bestaande berm. De Lieve Vrouwesteeg is voor langzaamverkeer toegankelijk.

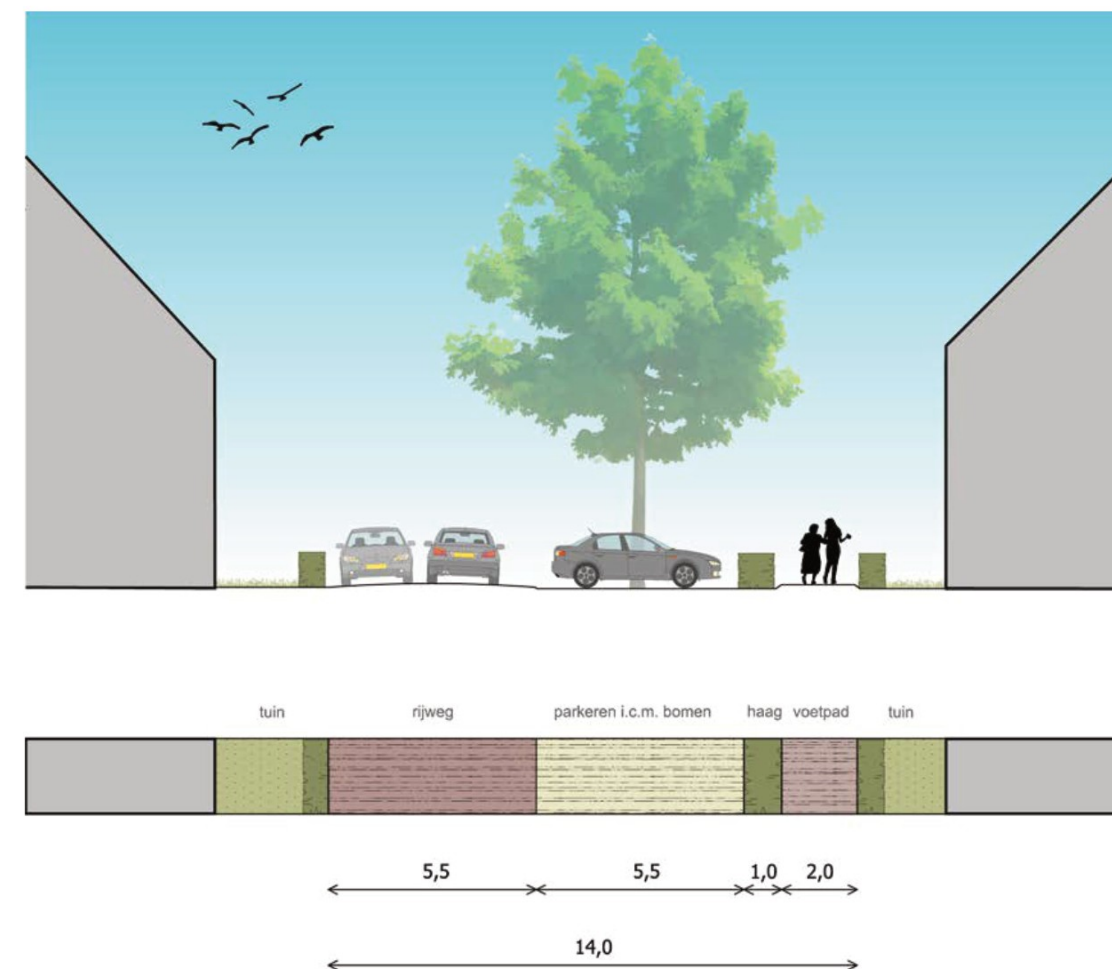
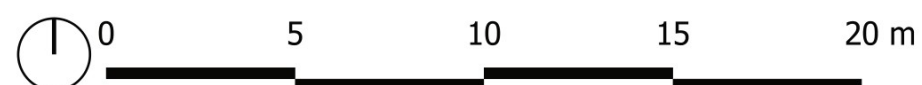






### Profiel A

De hoofdweg krijgt een ruim groen laanprofiel met een breedte van 22 meter. Het profiel bestaat uit een rijbaan met een breedte van 5,5 meter met langsparkeren aan één zijde en voetpaden aan weerszijden. Daarnaast begeleidt een groenzone de hoofdontsluitingsweg door het plan. Bomen en andere beplanting in de wadizone dragen bij aan een groen karakter.

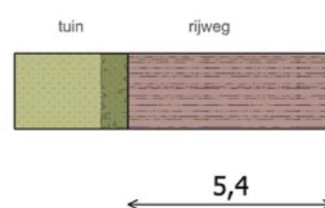
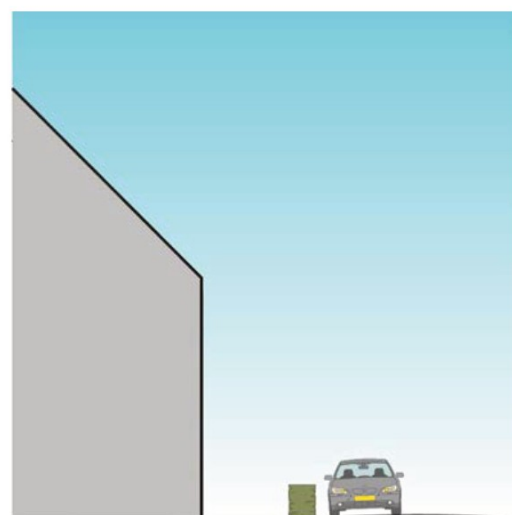


### Profiel B

In dit deel van de hoofdstraat bestaat het profiel uit een rijbaan van 5,5 meter. Aan één zijde is ruimte voor een voetpad en haaksparkeren. Het parkeren is ingepast tussen bomen en hagen, die bijdragen aan een groene uitstraling.

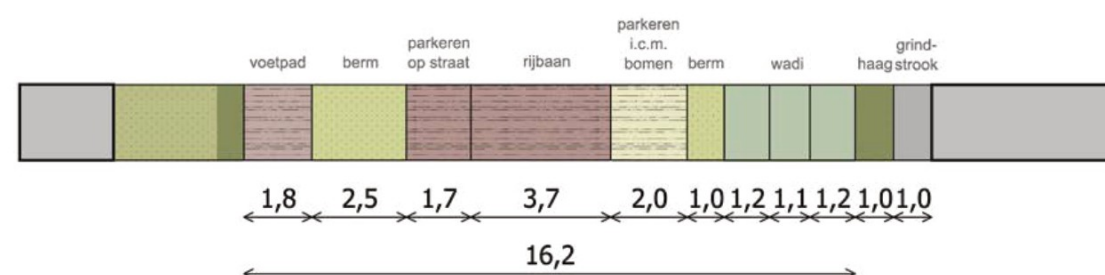






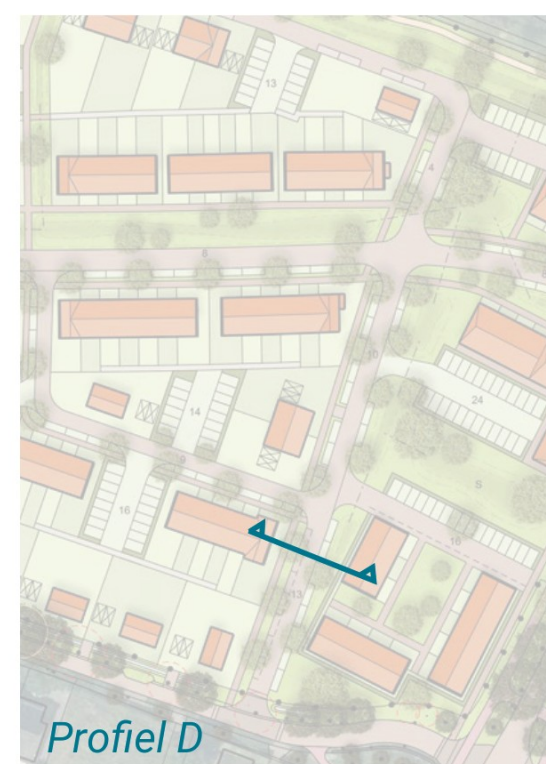
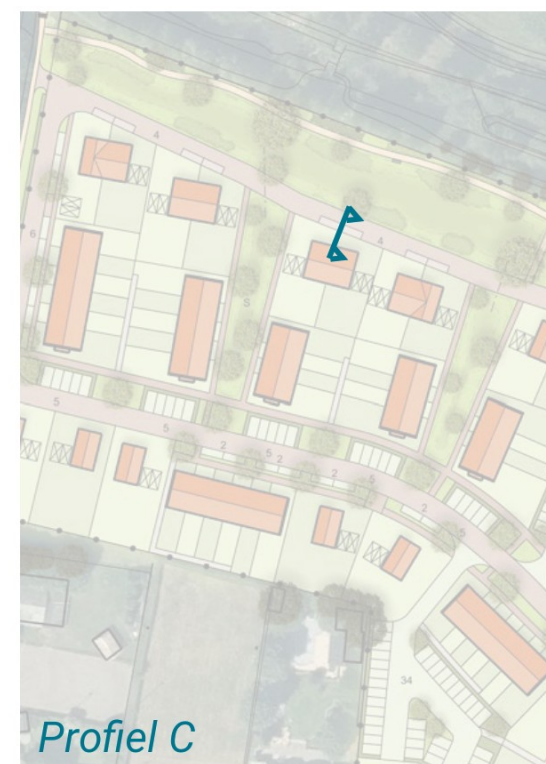
### Profiel C

Profiel C bestaat uit een woonstraat van 5,4 meter breed met parkeren op straat aan één zijde.



### Profiel D

Profiel D is een informele woonstraat met langsparkeren aan weerszijden. Fietzers en auto's maken gebruik van dezelfde weg. Aan één zijde is ruimte voor een voetpad. Aan één zijde wordt op de weg geparkeerd en aan de andere zijde is een parkeerstrook. Door het parkeren op straat, is dit profiel duidelijk smaller en minder aantrekkelijk als ontsluiting van de nieuwe woonbuurt. Water kan vanaf de weg afstromen naar de naastgelegen wadi's die langs deze woonstraat zijn ingepast. Bomen en andere beplanting in de groene wig zorgen voor een groen karakter. De groene wig is vormgegeven als een waaier die richting het noorden breder wordt.







*Vogelvlucht vanuit het zuiden*



*Vanuit het plangebied richting de Handelsweg*



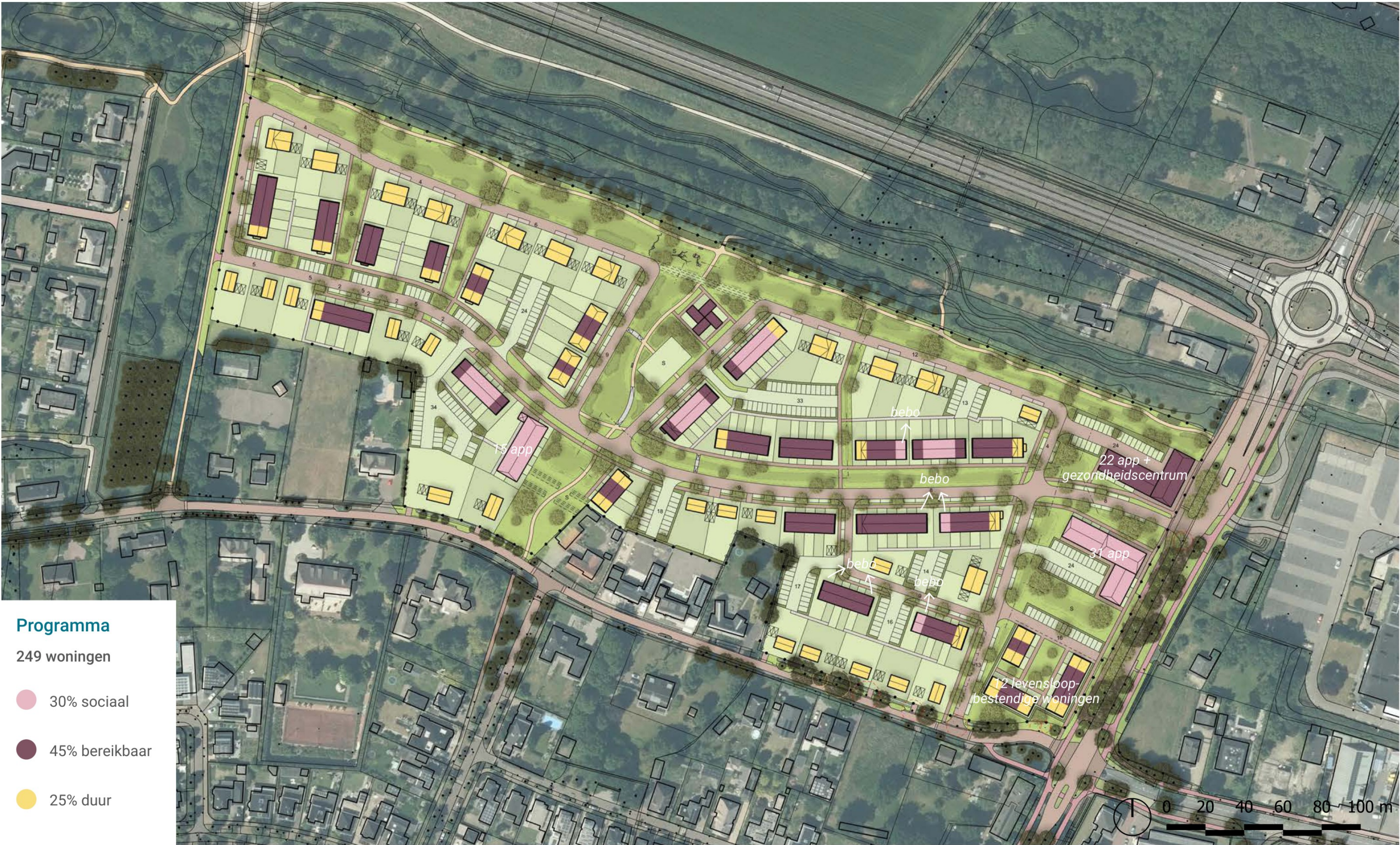
*Vanaf de Handelsweg noordzijde (rotonde) met rechts het plangebied*



*Vogelvlucht vanuit het oosten*



Programma en parkeren





## Parkeren

- 366,9 openbare parkeerplaatsen benodigd voor 249 woningen.
- Circa 376 parkeerplaatsen in het concept stedenbouwkundig plan.
- Overschot van 9,1 parkeerplaatsen

## Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen gezondheidscentrum

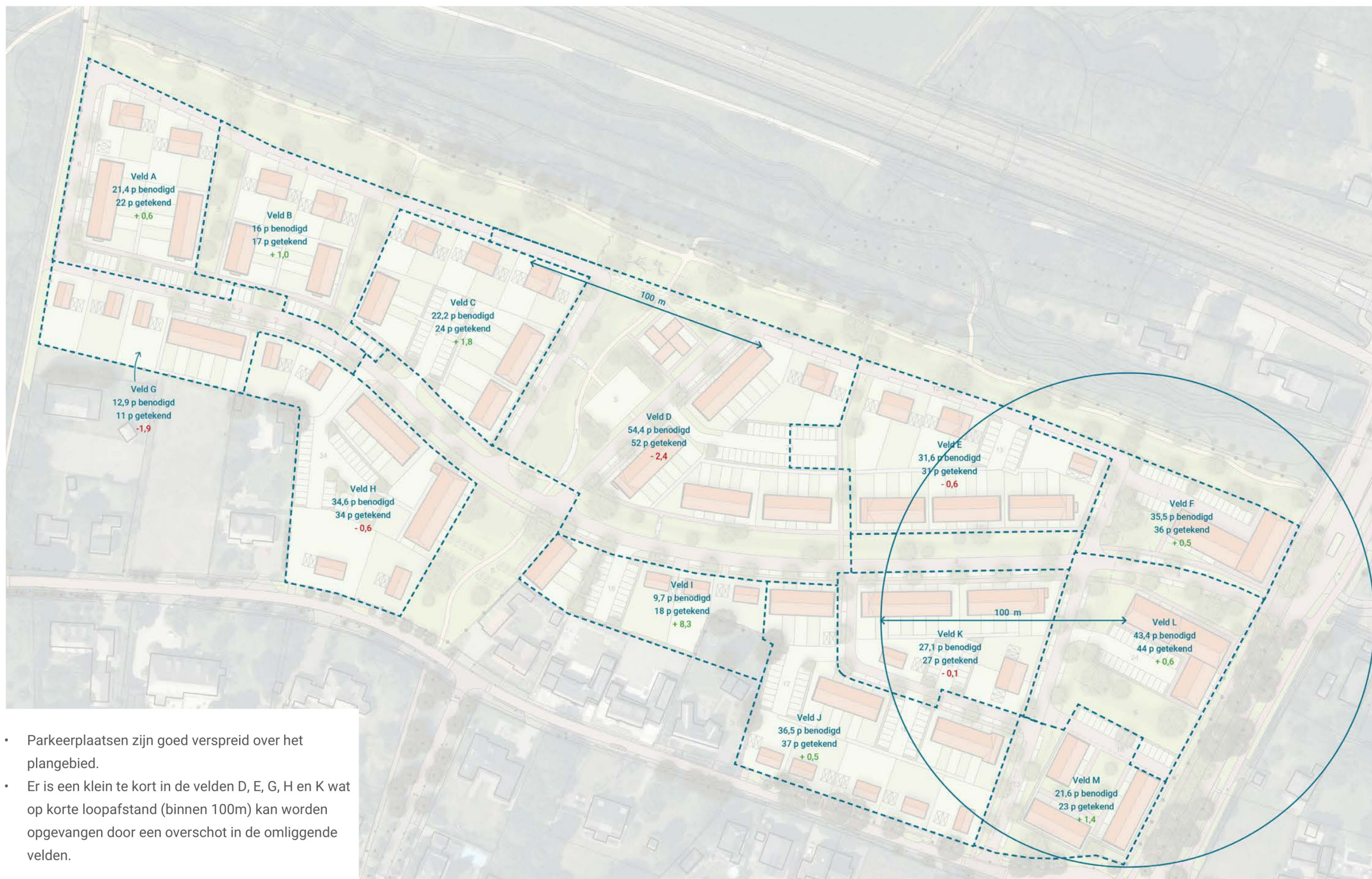
- In de plint van het appartementengebouw is ruimte voor circa 400-600m2 sociaal medische voorzieningen. Hier wordt gedacht aan een gezondheidscentrum met 6 behandelkamers (2,3 ppl/ behandelkamer) en een apotheek (3,2 ppl/ apotheek). Er zijn dan 17 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast kunnen parkeerplaatsen dubbelgebruikt worden op basis van aanwezigheidspercentages. Maatgevend is

daarbij de werkdag middag (60% woningen, 100% sociaal medische voorzieningen).

- Voor de appartementen zijn  $22 \times 1,4 = 30,8$  parkeerplaatsen benodigd.
- Uitgaande van 17 parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum en het toepassen van dubbelgebruik bij 22 appartementen (30,8 ppl), komt het totaal op  $17 + (30,8 \times 0,6) = 17 + 18,5 = 35,5$  ppl voor veld F.
- Er zijn in totaal dan 35,5 (36) parkeerplaatsen benodigd, welke ook gereserveerd zijn bij veld F.

|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  | TOTAAL                                       |  |                                           |
|-------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|--|-------------------------------------------|
| Gewenste verdeling                        | parkeernorm | berekening<br>saantal<br>openbaar<br>gebied | parkeren<br>eigen terrein | type                                                                            | Woningbouwtypologieën uit parkeernota<br>Gemert-Bakel 2017 | Woning<br>aantal | Percentage<br>gerealiseer<br>de<br>verdeling |  | Totaal aantal parkeerplaatsen<br>benodigd |
| Gezondheidscentrum<br>(per behandelkamer) | 2,3         | 2,3                                         | 0                         |                                                                                 |                                                            | 0                | 0,0 %                                        |  |                                           |
| Apotheek (per<br>apotheek)                | 3,2         | 3,2                                         | 0                         |                                                                                 |                                                            | 0                | 0,0 %                                        |  |                                           |
| 30% sociale huur                          | 1,4         | 1,4                                         | 0                         | appartementen < 100 m2 bvo                                                      | Huur, appartement klein                                    | 46               | 18,5 %                                       |  |                                           |
|                                           | 1,4         | 1,4                                         | 0                         | beneden-bovenwoning < 100 m2 bvo                                                | Huur, appartement klein                                    | 6                | 2,4 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,6         | 1,6                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 4,2)                                                         | Huur, sociale sector                                       | 20               | 8,0 %                                        |  |                                           |
| 45% bereikbaar                            | 1,4         | 1,4                                         | 0                         | appartement < 100 m2 bvo - <i>middeldure huur</i>                               | Huur, appartement klein                                    | 22               | 8,8 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | hoekwoning (beuk 5,4) - <i>hoge middeldure koop</i>                             | Koop, tussen/hoek                                          | 19               | 7,6 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 0,8                                         | 1                         | hoekwoning met garage met enkele oprit (beuk 5,4) - <i>hoge middeldure koop</i> | Koop, tussen/hoek                                          | 1                | 0,4 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 5,4) - <i>hoge middeldure koop</i>                           | Koop, tussen/hoek                                          | 3                | 1,2 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 5,1) - <i>hoge middeldure koop</i>                           | Koop, tussen/hoek                                          | 26               | 10,4 %                                       |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 5,1) - <i>lage middeldure koop</i>                           | Koop, tussen/hoek                                          | 2                | 0,8 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 4,2) - <i>lage middeldure koop</i>                           | Koop, tussen/hoek                                          | 17               | 6,8 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | tussenwoning (beuk 4,2) - <i>hoge middeldure koop</i>                           | Koop, tussen/hoek                                          | 2                | 0,8 %                                        |  |                                           |
|                                           | 2           | 2                                           | 0                         | tussenwoning (beuk 5,1) - <i>middeldure huur</i>                                | Huur, vrije sector                                         | 3                | 1,2 %                                        |  |                                           |
|                                           | 2           | 2                                           | 0                         | tussenwoning (beuk 4,2) - <i>middeldure huur</i>                                | Huur, vrije sector                                         | 3                | 1,2 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | levensloopbestendige tussenwoning (beuk 6,3) - <i>hoge middeldure koop</i>      | Koop, tussen/hoek                                          | 6                | 2,4 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,6         | 1,6                                         | 0                         | beneden-bovenwoning < 100 m2 bvo - <i>lage middeldure koop</i>                  | Koop, appartement klein                                    | 6                | 2,4 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | molenwiek - <i>hoge middeldure koop</i>                                         | Koop, tussen/hoek                                          | 4                | 1,6 %                                        |  |                                           |
| 25% Duur                                  | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | hoekwoning                                                                      | Koop, tussen/hoek                                          | 18               | 7,2 %                                        |  |                                           |
|                                           | 1,8         | 1,8                                         | 0                         | levensloopbestendige hoekwoning (beuk 6,3)                                      | Koop, tussen/hoek                                          | 6                | 2,4 %                                        |  |                                           |
|                                           | 2,2         | 0,4                                         | 1,8                       | twee-onder-een-kap met dubbele oprit                                            | Koop, twee-onder-een-kap                                   | 22               | 8,8 %                                        |  |                                           |
|                                           | 2,3         | 0,5                                         | 1,8                       | vrijstaand met dubbele oprit en garage                                          | Koop, vrijstaand                                           | 14               | 5,6 %                                        |  |                                           |
|                                           | 2,3         | 1                                           | 1,3                       | vrijstaand met lange oprit en garage                                            | Koop, vrijstaand                                           | 3                | 1,2 %                                        |  |                                           |
|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  |                                              |  | 366,9                                     |
| <b>TOTAAL</b>                             |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            | <b>249</b>       | <b>100</b>                                   |  |                                           |
|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  |                                              |  | Aantal parkeerplaatsen getekend           |
|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  |                                              |  | 376                                       |
|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  |                                              |  | Overschot aan parkeerplaatsen             |
|                                           |             |                                             |                           |                                                                                 |                                                            |                  |                                              |  | 9,1                                       |





- Parkeerplaatsen zijn goed verspreid over het plangebied.
- Er is een klein tekort in de velden D, E, G, H en K wat op korte loopafstand (binnen 100m) kan worden opgevangen door een overschot in de omliggende velden.



## Bomen

- In het plangebied is een aantal bomen aanwezig, met name aan de Doonheide en Handelseweg.
- De meeste bomen worden ingepast. Een boom langs de Handelseweg moet worden gekapt om de hoofdonsluiting mogelijk te maken.
- Ook langs de Doonheide moet een boom worden gekapt ten behoeve van de ontsluiting. Daarnaast is kap van een tweetal bomen aan de Doonheide noodzakelijk voor de toegang tot nieuwe kavels. Ook is er een tweetal bomen met een slechte toekomstverwachting.
- In het plan is de realisatie van heel veel nieuwe bomen voorzien, die het groene karakter versterken, hittestress voorkomen en bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Ondermeer zal de laanstructuur langs de Handelseweg worden aangevuld.





## 4. Sfeer openbare ruimte

### Groenzones

In Doonheide III liggen vier groenzones met allen een eigen sfeer. De groenzones langs de Peelsche Loop en groenzone langs de hoofdontsluitingsweg zijn groene verbinders op een hogere schaal en zorgen voor de verbinding in oost-westelijke richting. De groene scheggen die daar haaks op liggen in noord-zuidelijke richting, vormen de groenstructuren op wijkniveau. De Handelseweg functioneert als vierde groenstructuur, en kenmerkt zich door mooie laanbeplanting.

#### 1. Peelsche Loop zone

Deze groenzone vormt de overgang van de wijk naar de EVZ met de Peelsche Loop. Een natuurlijke inrichting met glooiende wadi's, nieuwe heesterbeplanting en wandelpaden sluit aan bij het natuurlijke karakter van de Peelsche Loop. Waar de EVZ vooral een natuurfunctie heeft, dient de Peelsche Loop zone vooral als wandel-, en speelgebied voor de toekomstige bewoners.

#### 2. Scheggen

De scheggen worden overwegend ingericht als wadi. Deze wadi's worden vormgegeven als subtiele glooiingen in het landschap. Aan de randen van de wadi's en op de hogere delen worden verschillende boomsoorten en groepsgewijs aangeplante heesters toegepast. De basis van de scheggen bestaat uit kruidenrijk grasland.

#### 3. Hoofdas

De hoofdas vormt de ruggengraat van de wijk, en heeft een wat formeler karakter, als laan met bomenrij. De plantvakken worden ingericht met bloemrijke beplanting.

#### 4. Handelseweg

De Handelseweg wordt gekenmerkt door laanbeplanting van Amerikaanse eik aan weerszijden. Met de ontwikkeling van Doonheide III liggen er kansen om de bestaande bomenstructuur aan

te helen. Amerikaanse eik is een exoot, en het advies is om deze niet meer aan te planten in de buurt van gevoelige gebieden waar hij potentieel invasief kan worden. De bomenlaan wordt daarom aangeheeld met gebiedseigen eiken, zoals de wintereik.

### Vier sferen in de openbare ruimte



1. Peelsche Loop



2. Scheggen



3. Hoofdas



4. Handelseweg





Themakaart groen en bomen

## Legenda

### Boomhoogte (eindbeeld)

- ① 1<sup>e</sup> grootte: > 15 meter hoog
- ② 2<sup>e</sup> grootte: 10-15 meter hoog
- ③ 3<sup>e</sup> grootte: 6-10 meter hoog

### Boomsorten

#### 1. Peelsche Loop zone

- Diverse inheemse soorten  
*Bijv. winterlinde, haagbeuk, zwarte els*

#### 2. Scheggen

- Solitairen en boomgroepen  
*Bijv. lijsterbes, berk, els*

#### 3. Hoofdas

- Es, verschillende soorten  
*Fraxinus excelsior 'Diversifolia', 'Altena', 'Atlas', 'Geessink', 'Maxima'*

#### 4. Handelseweg

- Aanhelen met eik  
*Wintereik*

#### 5. Overige straatbomen

- Diverse sierlijke straatbomen  
*Bijv. sierpeer*

#### 6. Parkeerhoven

- Diverse bomen in parkeerhof  
*Bijv. rode meidoorn*

#### 7. Bomen bestaand te handhaven

- Bestaande bomen te handhaven

#### 8. Bomen bestaand te kappen

- Bestaande bomen

#### 9. Bomen bestaand nader te onderzoeken of behoud mogelijk is

- Bestaande bomen

De hierboven genoemde soorten zijn suggesties voor passende boomsoorten. Bij de verdere uitwerking in een inrichtingsplan zal dit nader uitgewerkt worden. Voor de zone die grenst aan de Peelsche Loop zal een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld.



Hiernaast zijn mogelijke soorten afgebeeld.

### Boomsoorten

#### 1. Peelsche Loop zone

- Diverse inheemse soorten  
*Bijv. winterlinde, haagbeuk, zwarte els*

#### 2. Scheggen / wiggen

- Solitair en boomgroepen  
*Bijv. lijsterbes, berk, els*

#### 3. Hoofdas

- Es, verschillende soorten  
*Fraxinus excelsior 'Diversifolia', 'Altena', 'Atlas', 'Geessink', 'Maxima'*

#### 4. Handelseweg

- Aanhelen met eik  
*Wintereik*

#### 5. Overige straatbomen

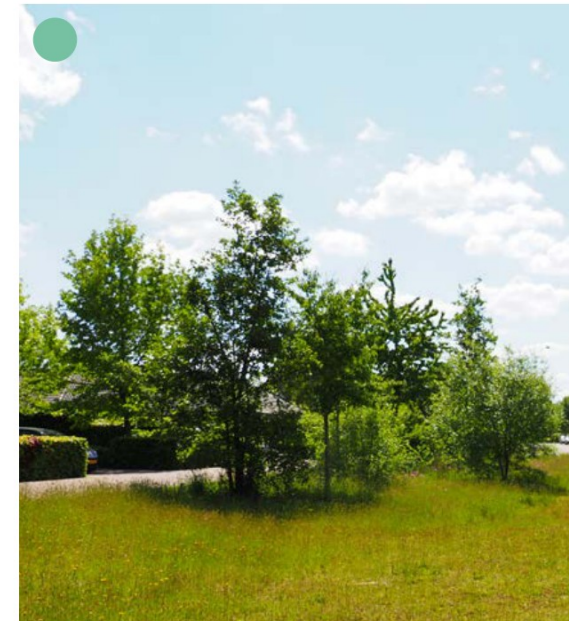
- Diverse sierlijke straatbomen  
*Bijv. sierpeer*

#### 6. Parkeerhoven

- Diverse bomen in parkeertuin  
*Bijv. rode meidoorn*



Diverse inheemse soorten



Solitair en boomgroepen



Es



Eik



Sierpeer



Rode meidoorn



## Water

Verspreid over de nieuwe woonbuurt zijn wadi's gesitueerd om water te bergen. Regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar deze wadi's, waarna het kan infiltreren. De wadi's worden als glooiende laagtes in het terrein vormgegeven en maken deel uit van de grotere groenstructuren.

### Spelregels wadi's

- Wadi's hebben een landschappelijke en natuurlijke uitstraling. Het talud is minimaal 1:4. Bij voorkeur zijn taluds flauwer en wisselend (in het veld bepaald), zodat een glooiend geheel ontstaat. Steile wanden of abrupte overgangen in hellingshoek worden vermeden.
- Wadi's worden ontworpen en aangelegd volgens de normen van groen om de kwaliteit en ruimtelijkheid van de openbare ruimte te borgen. De wadi's zijn functioneel te gebruiken (beleven, ontmoeten, spelen, voorzien van paden en paadjes) en visueel aantrekkelijk.
- Omliggende verharding heeft een dusdanige hellingsgraad dat het water op natuurlijke wijze direct kan afstromen naar de wadi's;
- Wadi's worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel, passend bij de grondsoort;
- Aan de randen van en rondom de wadi's staan bomen en struiken.
- Eventuele speelaanleidingen en/of straatmeubilair die zich in of direct rondom de wadi's bevinden, dienen bestand te zijn tegen tijdelijk onder water staan.



*Glooiende wadi met bloemrijk grasland*



*Wadi met paden en speelvoorzieningen*





### Legenda

-  Noordzone wadi's 0,6 meter diep (talud 1:4)
-  Overige wadi's in het plan 0,4 diep (talud 1:3)
-  Peelsche loop

Themakaart water



## Spelen

Speelplekken zijn belangrijk voor kinderen om te ontmoeten en te bewegen. In Doonheide III zijn voldoende speelplekken aanwezig. Binnen 200 meter van iedere woning bevindt zich een speelgelegenheid.

Centraal in het plangebied bevindt zich een sportveld voor de oudere kinderen van de buurt. Het speelveld is vanwege de centrale locatie goed bereikbaar vanuit de wijk. Het wordt ingepast in de centrale wig door middel van opgaand groen.

In de Peelsche Loop zone zijn twee speelplekken aanwezig met (losse) speelaanleidingen, zoals stapstenen, boomstammetjes of keien. Deze speelplekken maken gebruik van de tijdelijke aanwezigheid van water.

Daar waar de landweer weer zichtbaar wordt gemaakt, is ook ruimte voor een speelplek. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere speelplekjes aanwezig in het wijkgroen, zoals de groene wiggen. Alle speelplekken hebben een natuurlijke uitstraling.

### Spelregels speelplekken

- Hekwerken rondom het sportveldje hebben een terughoudende kleurstelling, donkergroen of zwart, of bestaan uit hout.
- Aan de zijkant van het veld is geen of een laag hekwerk aanwezig. Achter het doel mag het hekwerk hoger zijn.
- Speelplekken worden zoveel mogelijk ingericht met speelaanleidingen en natuurlijke speelelementen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de (tijdelijke) aanwezigheid van water.



*Geen of lage hekwerken aan de zijkanten van het sportveldje*



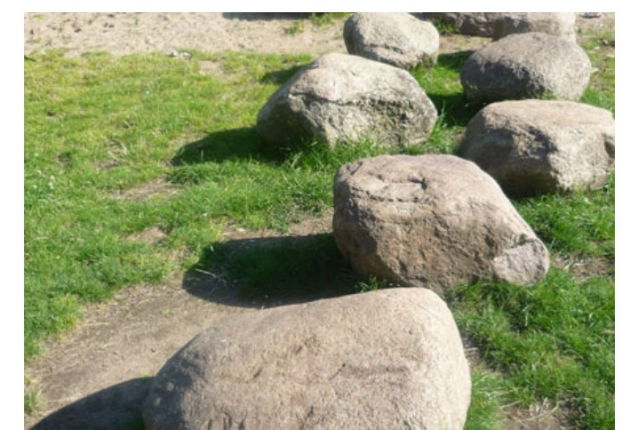
*Gebruik van natuurlijke materialen als afscheiding van het sportveldje is goed passend*



*Hekwerken en het doel met terughoudend kleurgebruik, donkergroen of zwart*



*Natuurlijke speelaanleidingen in de wadi*



*Voorbeeld van natuurlijke speelaanleidingen*

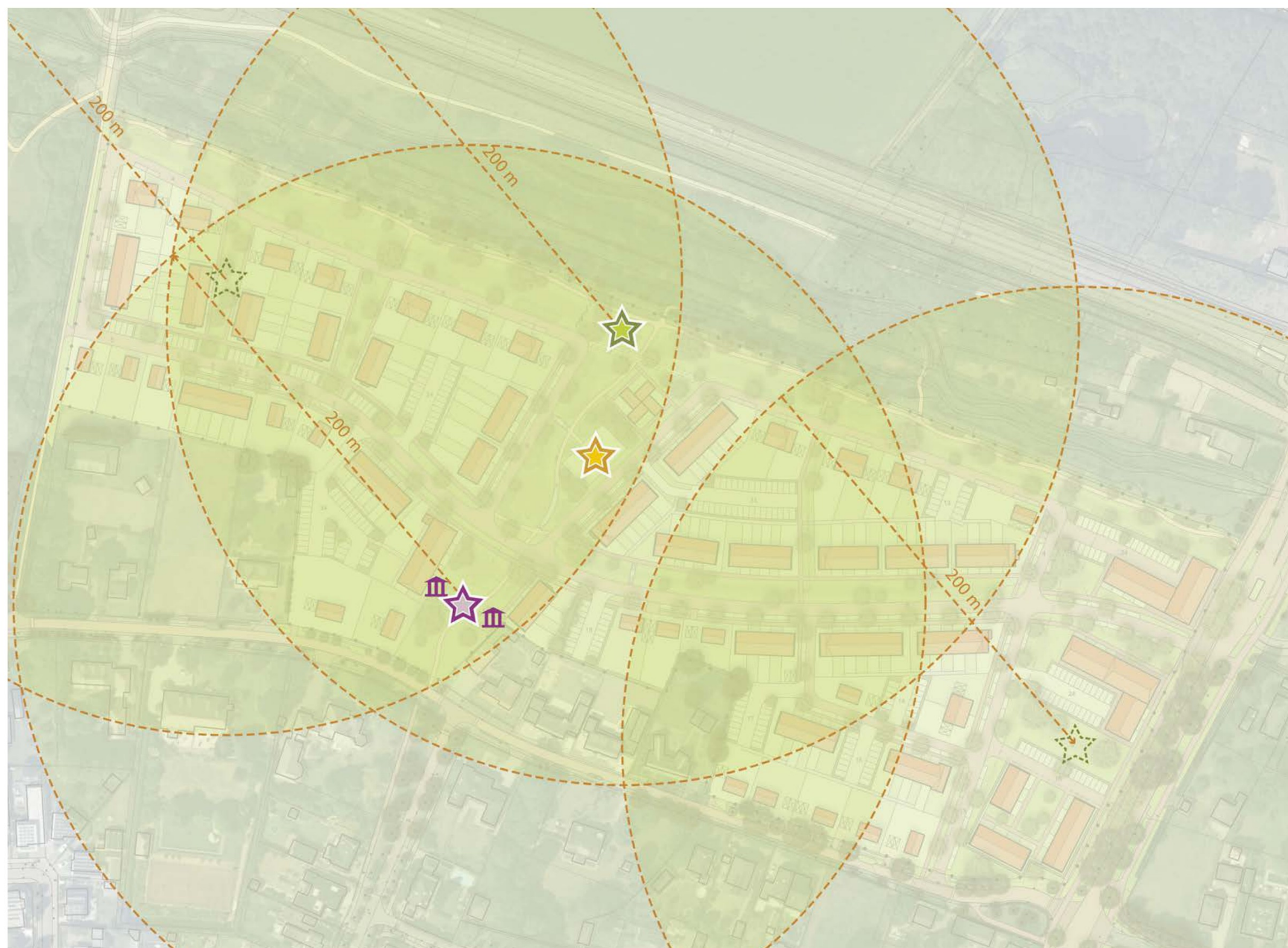


*Voorbeeld van natuurlijke speelaanleidingen*



*Voorbeeld van natuurlijke speelaanleidingen*





#### Legenda

-  Speelplek landweer
-  Speelplek met speelaanleidingen
-  Kleine speelplek met natuurlijke uitstraling
-  Sportveld

Themakaart spelen



## Verharding en parkeren

De verharding in Doonheide I en II dient als basis voor de verhardingen in de nieuwe wijk. Het uitgangspunt is om alleen verharding toe te passen waar noodzakelijk. Dit betekent bijvoorbeeld dat de parkeerkoffers worden uitgevoerd in grasklinkers. Daarmee kan het water tijdens hevige regenbuien gemakkelijker infiltreren. Ook staat duurzaamheid van materialen centraal: rijbaan en voetpaden bestaan uit gebakken materiaal, dat lange tijd mee gaat.

### Spelregels verharding

#### Woonstraten & inritten

- Alle rijbanen worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers in keperverband;
- De inritten naar de kavels in openbaar gebied worden uitgevoerd in dezelfde rood-paarse klinkers als de rijbanen, in halfsteensverband dwars op de rijbaan;
- Alle opsluitbanden worden uitgevoerd in grijs beton.

#### Parkeren langs de woonstraten

- De langspaarvakken langs de hoofdontsluitingsweg worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband);
- De rabatstroken met langsparkeren in de woonstraten worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband).

#### Parkeerhoven

- Parkeerhoven worden uitgevoerd in grasklinkers, bijvoorbeeld de GVB grasklinker van Giverbo.
- Parkeerhoven worden omzoomd met een beukenhaag van 1 meter hoog.

#### Voetpaden

- De trottoirs worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers in halfsteensverband;
- Trottoirs en rijbanen bevinden zich op één niveau;
- Wandelpaden in de groenzones worden uitgevoerd in lichtgrijze split.
- Oversteekjes in de wadi's kunnen verlaagd gerealiseerd worden (beton) of als vlonder.



Rijbaan in rood-paarse gebakken klinkers (keperverband)



Inritten op openbaar gebied in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband)



Trottoirs in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband)



Parkeerkoffers in grasklinker, bijv. GVB grasklinker van Giverbo



Calamiteitenroute in grasklinker



Opsluitbanden in grijs beton



Mogelijke oplossing pad door wadi



Paden door het groen in lichtgrijze split





### Legenda

-  Rijbaan  
*rood-paarse gebakken klinkers*
-  Parkeren op straat  
*rood-paarse gebakken klinkers*
-  Voetpaden verhard  
*rood-paarse gebakken klinkers*
-  Achterpaden  
*30 x 30 grijze betontegel*
-  Voetpaden halfverharding  
*lichtgrijze split*
-  Verlaagd pad van beton
-  Parkeerkoffers  
*grasklinker*
-  Langsparkeren  
*grasklinker*

Themakaart verharding en parkeren materialisatie



## Straatmeubilair en verlichting

Straatmeubilair en verlichting bepalen mede de uitstraling van een wijk. Het toe te passen straatmeubilair ligt in het verlengde van de wijk Doonheide II.

### Spelregels straatmeubilair en verlichting

- Afrasteringen hebben een onopvallende uitstraling. Een schapenhek (afbeelding 1) of een eenvoudige afrastering met paaltjes en draad (afbeelding 2) passen bij de landschappelijke omgeving van de wijk. Doorgangen bestaan uit eenvoudige, houten hekwerken (afbeelding 3).
- Zitgelegenheden hebben een natuurlijke uitstraling. Banken zijn gemaakt van hout en zijn niet of nauwelijks bewerkt (afbeelding 4 en 5). Op enkele plekken kunnen ook informele zitgelegenheden worden gecreëerd, bijvoorbeeld met een boomstam of een kei (afbeelding 6).
- Verlichting bestaat uit een conische paaltop met een ingetogen uitstraling, kleur dennengroen, en een lichtpunthoogte van 4 meter (afbeelding 7).
- Bebording wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan andere objecten, zoals lichtmasten (afbeelding 8). Daarmee zijn er zo min mogelijk afzonderlijke palen noodzakelijk om bebording op te bevestigen.
- Afvalbakken worden uitsluitend geplaatst bij speelplekken of zitgelegenheden. De vormgeving is strak en ingetogen en de kleur is dennengroen, aansluitend op de lichtmasten. In Doonheide-Noord I is type Capitole van leverancier Bammens toegepast. Het doorzetten van dit type naar de nieuwe wijk is wenselijk (afbeelding 9).





